

Tilstandsrapport



Enebolig



Haldohaugveien 28, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 61, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 20704-1552

Referansenummer: JB5374

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS



Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fordelt over 1. etasje og underetasje med garasje
Støpt plate, lettklinkerblokk, trebjelkelag, bindingsverk i vegg
med utvendig stående kledning. Vinduer med 2-lags glass i bolig
og koblede vinduer i garasje. Valmtak med stålplatetekking.
Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng.
Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og fra soverom

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med ukjent undertak.
Taket er besikket fra bakkenivå/drone
Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med
topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har plassbygd W-takstol med tilgang til kryploft
via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er
synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med
koblet glass i garasje. Glassrute ved trapp i 1. etasje er skiftet 2022.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 på bad og
fra 2013 på kjøkken.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre på
soverom og stue.
Bygningen har ytterdør i 1. etasje fra Hall m/trapp til terrasse av
ukjent alder
Balkong utkraget på bolig med terrasse dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekk. Høyde
rekkverk er målt til 78 cm
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front
med impregneret dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde
rekkverk er målt til 90 cm
Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke. Levegg
mot nabo som er malt.
Plassbygd trapp i tre til veranda og til inngang i bolig fra terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet,
trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel
og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført
med radonsperre.
Boligen har dobbel elementpipe fra byggeår. Peisovn er montert
2022. Det er utført tilsyn av Heim Brann og Redning 09.05.2025,
ingen avvik.
Rom under terreng: Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har
betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale
forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill er utført
under trapp. Fuktmåling viser 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik er
målt. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og panel.
Malt åpen trapp med eike spiler i rekkverk og håndløper av eik på en
vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 93 cm
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

faktura og samsvarserklæringer. Bakken VVS AS på rør. Proff El & It
AS på elektro og Belsvik Elektro AS monterte ny varmekabel i 2017.
Øvrige arbeider er utført som egeninnsats.
Flis på gulv med gulvvarme, malt slette vegger og hvite
himlingsplater.
Slett innredning i furu med laminert benkeplate og nedfelt vask.
Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel i innredning.
Skap for varmtvannsbereider og vannfordeling. Sikringsskap.
Sotluker.
- Det er montert vannfølere ved vaskemaskin og inne i teknisk skap
ved varmtvannsbereider.

Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
faktura og samsvarserklæringer. Gulv og mal AS på membran og flis.
Bakken VVS AS på rør. Proff El & It AS på elektro
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett
himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnisje
med dør. Inngang til badstue.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel
i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap
med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare dusjvegger
og gulvstående toalett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er
foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill via tidligere hulltaking inn mot
våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater med
spotter. Utgang til veranda. Peisovn.
Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA. Laminert benkeplate med
underlimt vask og nedfelt 78 cm induksjonstopp.
Oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og kjøp/frysenskap.
Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Flis på gulv, flis og malte slette vegger. Malte himlingsplater. Naturlig
ventilering. Vegghengt toalett og 40 cm servantskap med
heldekkende servant og speil. Panelovn på vegg.
Badstu
Flis på gulv, oljet panel på vegg og himling. Plassbygde benker.
Elektrisk badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i
skap ved varmtvannsbereider hvor rørfordeling er montert direkte på
murvegg. Det er montert nye rør til bad og vaskerom i underetasjen.
Arbeidet er utført av Bakken VVS AS. Vannsikkerheten for avrenning
er sikret med vannføler som er tilknyttet vannstoppventil.
Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil er montert i skap
ved hovedstoppekrane.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i

Beskrivelse av eiendommen

skap inne på bod/garderobe.

Avrenning fra skap går ut fra vannfordelingsskap, men ukjent hvor det er ført videre.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler.

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Hall m/trapp i 1. etasje

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2022

Service utført: Ikke vært behov

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2001

Plassering: Vaskerom i underetasjen.

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt.

Lekkasjevann: Sikret ved bruk av vannføler som er tilknyttet vannstopventil

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.

Åpent og skjult anlegg.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker fra 2015 på soverom i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1975 og det er ukjent om det er utført utbedringer.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betongstein.

Svakt skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær.

Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av

jernrør/kobberrør og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 06.03.1974

- Underetasje: Kjellerstue er delt opp til stue og soverom med garderobe. 2 boder er bygd om til vaskerom. Rom uten rombetegnelse, badstue og dusj er slått sammen til ett bad hvor det er delt av en liten badstue. Endring av boder utløser krav om å søke bruksendring

- 1. etasje: Grovkjøkken er fjernet og lagt til arealet for hall med trapp. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Ikke krav til å søke bruksendring.

- Selger har søkt om bruksendring for endringer i underetasje 26.06.2023 og fått ferdigattest for endringer 18.06.2024

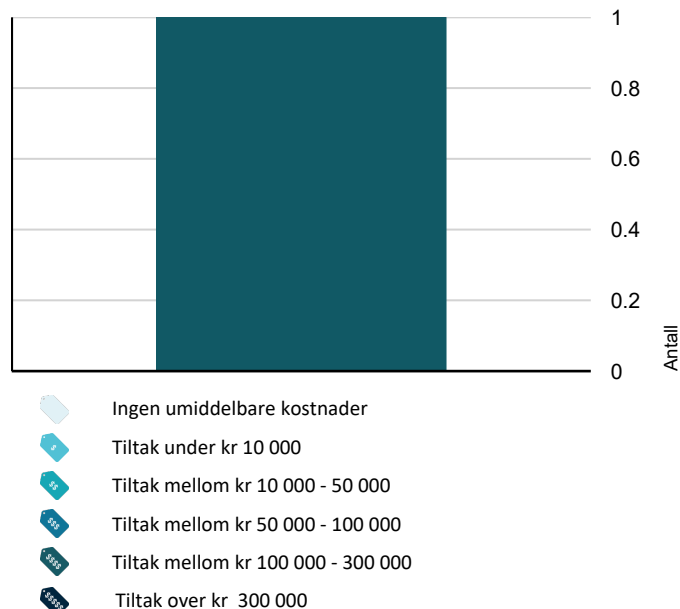
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 19.06.1975

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Monterte ny varmepumpe. Faglært arbeid av Trønderservice Sør AS
2022	Modernisering	Ny installasjon ifb. rehabilitering av 1. etasje inkludert nye spotter er utført av Hallan Elektro AS
2022	Modernisering	Renoverte 1. etasje inkludert gulv på alle rom, overflate oppgraderte vegger og malt himling. Det ble fjernet vaskerom og åpnet mellom stue og kjøkken. Satte opp spilevegg i eik i skille mellom stue/kjøkken. Utført som egeninnsats
2023	Modernisering	Bygde vaskerom og nytt bad i underetasje. Faglært arbeid av Bakken VVS AS på rørinstallasjoner, Proff El & IT AS på elektriske arbeider med renovering av sikringsskap inkludert en ny varmekabel og Gulv & Mal AS på avretting, membran og flislegging. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats
2024	Modernisering	Monterte ny elbillader fra Zaptec. Proff El & It AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.

Tilstandsrapport



Takside mot sør/vest mangler snøfangere på deler av taket



Takside mot nord/øst



Takside mot øst



Takside mot nord/vest mangler snøfangere

TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Synlig rust/avskaling på pipehatt og luftehatte

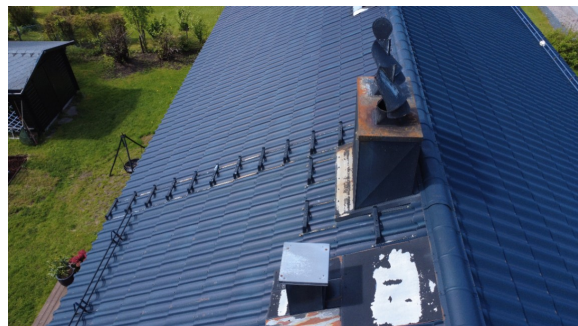
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Takstige opp til pipe



Luftehatt og pipebeslag med 2 hatter. Det er noe synlig rust og avskalling av lakk



Luftehatt, noe avskalling av lakk



Oversikt tak og beslag. Mangler snøfangere på deler av taket

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygd W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Mangler isolasjon over enkelte spottkasser
- Isolasjon ligger ujevnt enkelte steder
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
 - Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
 - Det bør utføres tiltak ved spotter med spottkasser for å sikre tilstrekkelig damptetthet mot kaldtloft/kryploft. Tilkobling og installasjon bør kontrolleres av fagkyndig personale.
 - Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
 - Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldtloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Skummet rundt avløpslufting og avtrekk på luftehatt



Spotter er montert med kasser, men kasser er ikke tette mot dampspærren.



Er en del løs isolasjon som ligger ujevnt på loftet. Bør fordeles og legges jevnt utover for å sikre best mulig isolering

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i garasje. Glassrute ved trapp i 1. etasje er skiftet 2022.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 på bad og fra 2013 på kjøkken.



Vindu på bad fra 2010



Vindu på kjøkken fra 2013

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre på soverom og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Balkongdør med utgang fra soverom 3



Hoveddør med enkelt glass i sidefelt



Dør til garasje og port



Verandadør med utgang fra stue. Tidligere katteluke er fjernet og tettet utvendig med plate etter beferingen

Dører - 2

Bygningen har ytterdør i 1. etasje fra Hall m/trapp til terrasse av ukjent alder



Dør ut til terrasse på oversiden av boligen. Etter beferingen er beslag under dør utbedret av selger

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utkraget på bolig med terrasse dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 78 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



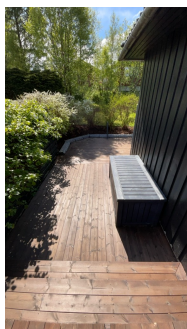
Oversikt



Oversikt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Levegg mot nabo som er malt.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til veranda og til inngang i bolig fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapper mangler håndløper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.



Trapp til veranda fra terrasse. Bør monteres håndløper ned langs trappen



Det bør monteres håndløper for å øke personsikkerheten

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flytende gulv av laminat på stue/kjøkken er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten med tanke på forskyving av skjøter. Det gir knirk/bevegelse i gulvet enkelte plasser som medfører større risiko for skade/slitasje.
- Laminat har løsnet ved en skjøt mellom kjøkken og vedovn på stue som følge av for liten forskyving av skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

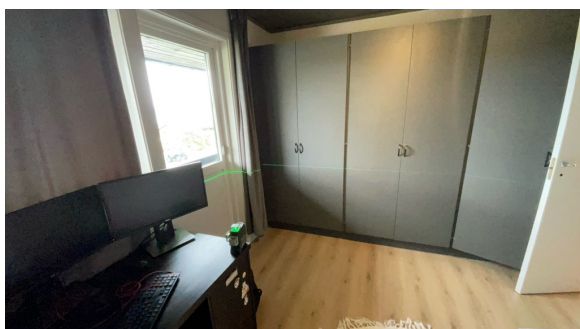
Tilstandsrapport



Laminat har løsnet ved en skjøt mellom kjøkken og vedovn på stue som følge av for liten forskyving av skjøter.

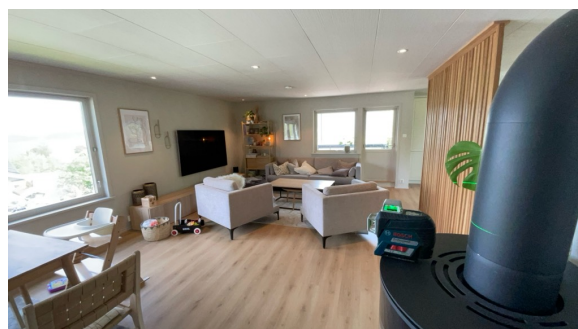
Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



1. etasje.

Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 13 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

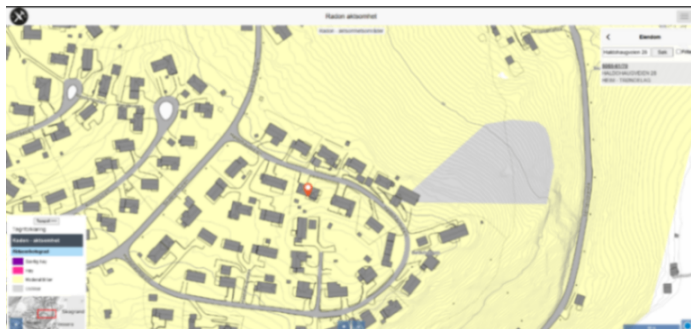
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
 - Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Tilstandsrapport



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe fra byggeår. Peisovn er montert 2022. Det er utført tilsyn av Heim Brann og Redning 09.05.2025, ingen avvik.

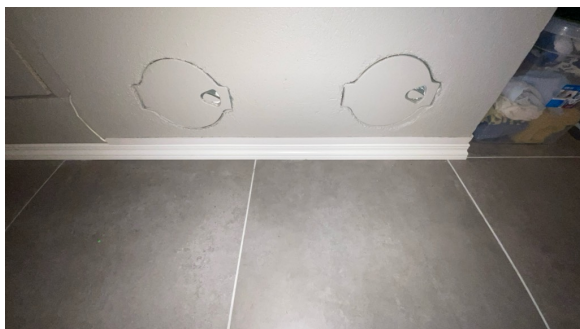
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Sotluker på begge pipeløp er plassert på vaskerom



Peisovn på stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill er utført under trapp. Fuktmåling viser 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og panel.



Kontroll av bunnsvill er utført under trapp. Fuktmåling viser 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og panel

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Malt åpen trapp med eike spiler i rekkverk og håndløper av eik på en vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 93 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp sett fra underetasje



Trapp sett fra 1. etasje

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Fuktskade i nedre del av dør på bad 1. etasje.

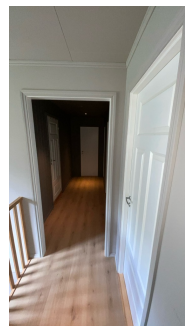
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Dører til soverom i 1. etasje sett fra gang



Dør til soverom 1 sett fra hall m/trapp



Fuktskade i nedre del av dør på bad



Skyvedør mellom kjøkken og hall m/trapp. Mindre overflateskade på dørblad

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og samsvarserklæringer. Bakken VVS AS på rør. Proff EI & It AS på elektro og Belsvik Elektro AS monterte ny varmekabel i 2017. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

Flis på gulv med gulvvarme, malt slette vegger og hvite himlingsplater.

Slett innredning i furu med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel i innredning. Skap for varmtvannsbereider og vannfordeling. Sikringsskap. Sotluker.

- Det er montert vannfølere ved vaskemaskin og inne i teknisk skap ved varmtvannsbereider.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet er ikke bygget som ett våtrom,
- Rommet mangler sluk.
- Det er ingen membran/tettsjikt under flis.
- Det er bom/hullrom under 9 flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak

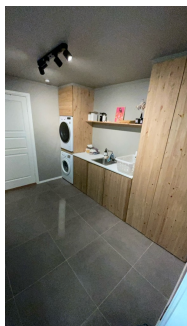
• Andre tiltak:

- Våtrommet har TG 3 på grunn av påviste forhold. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom siden det er montert vannfølere under vaskemaskin og i teknisk skap som sikrer rommet ved vannlekkasje. Det kan ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen direkte vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes om det skal benyttes vann på overflater.

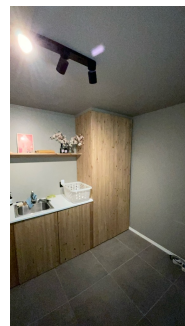
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Piper og teknisk skap med varmtvannsbereder

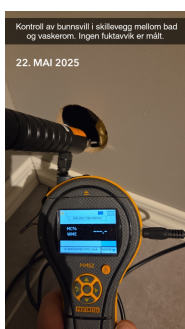
UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og samsvarserklæringer. Gulv og mal AS på membran og flis. Bakken VVS AS på rør. Proff EI & It AS på elektro
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnisje med dør. Inngang til badstue.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

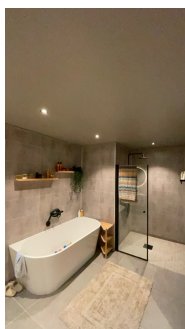
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malte slette himlingsplater med spotter.

Årstall: 2023

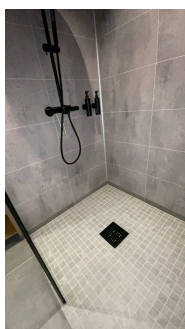
Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som er todelt. Ny varmekabel er lagt i 2023 fra vegg ved badstue mot dusj ifb. bygging av av bad. Varmekabel på øvrige deler av rommet henger sammen med vaskerom som er montert i 2017 av Belsvik Elektro. Det er målt 50 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj.

Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran. Lokalt fall i dusj og under badekar.

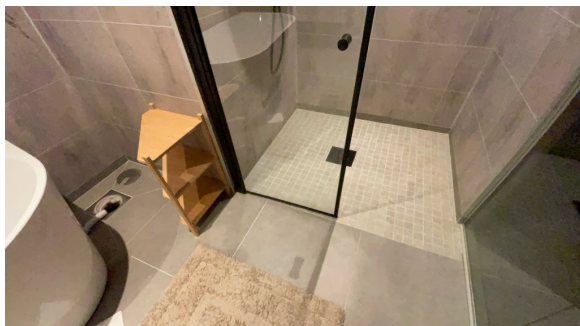
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er bom under 2 flis

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet

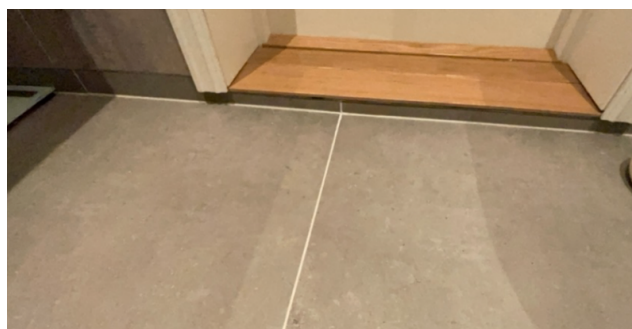
Tilstandsrapport



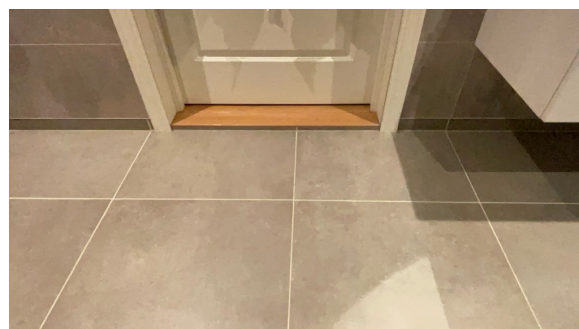
Oversikt



Oversikt



Oversikt mot dør inn til soverom



Oversikt mot dør til vaskerom

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår under badekar og 2023 i dusj. Smøremembran med ukjent utførelse, utført av Gulv og Mal AS. Det er tilsendt sjekkliste og bilder av avretting og flis arbeider.

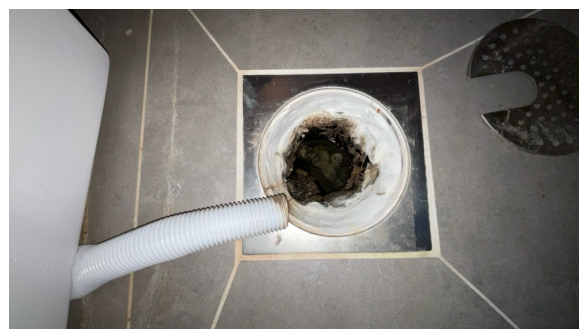
Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluk i dusj. Sluk under badekar er ikke membran kontrollerbar grunnet utførelse.

Årstell: 2023

Kilde: Eier



Sluk i dusj. Membran er synlig ved kontroll av klemring



Sluk under badekar. Ingen synlig membran på denne type sluk grunnet utførelse,

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnisje med dør. Inngang til badstue.

Årstell: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

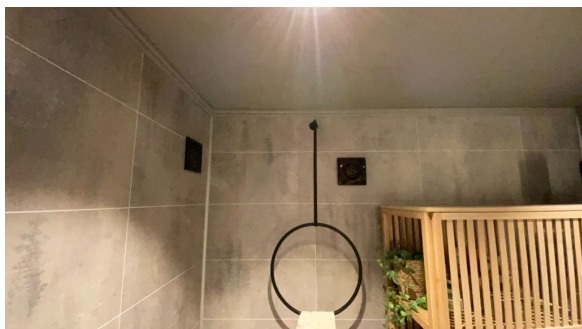
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør mot vaskerom.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk på vegg



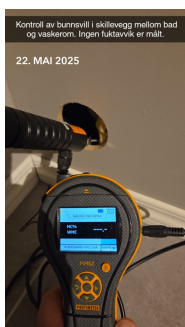
Tilluftsspalte under dør

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.

140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare dusjvegger og gulvstående toalett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 50 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel/topp flis til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivarettatt med overhøyde på membran. Lokalt fall i dusj.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

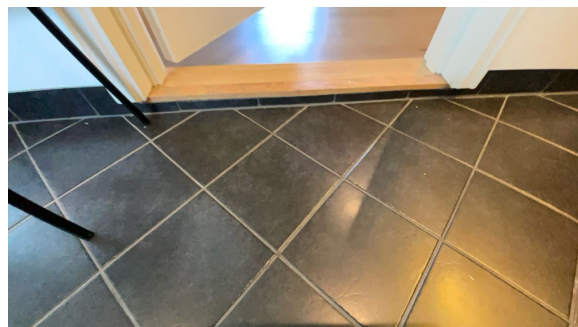
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Årstall: 2011

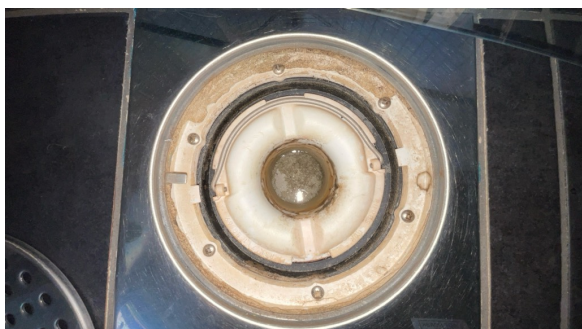
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



Membran er synlig på en side av klemring, øvrige deler er skjult.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare dusjvegger og gulvstående toalett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servant



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med avtrekksvifte på kryploft. Tilluft under dør. Åpningsvindu

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på avtrekksvifte, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



Avtreksventil i himling med avtrekksvifte på kryploft



Tilluftsspalte under dør

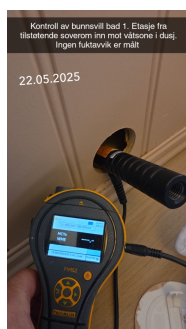


Åpningsvindu

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill via tidligere hulltaking inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill via tidligere hulltaking inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater med spotter. Utgang til veranda. Peisovn. Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA. Laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt 78 cm induksjonstopp. Oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv, flis og malte slette vegger. Malte himlingsplater. Naturlig ventilering. Vegghengt toalett og 40 cm servantskap med heldekkende servant og speil. Panelovn på vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Oversikt

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu

Flis på gulv, oljet panel på vegg og himling. Plassbygde benker. Elektrisk badstueovn

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

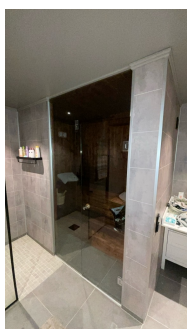
- Det er avvik:

- Rommet er bygget uten sluk og mangler alternativt mulighet for avrenning til bad. Selger har benyttet oppsamlingskar som sikring ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men rommets løsning gjør at det fortsatt må benyttes oppsamlingskar. Ved evt. fukt på gulv/vegg må det tørkes opp evt. lekkasjevann ved bruk for å hindre at det blir skade i tilstøtende vegger.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i skap ved varmtvannsbereder hvor rørfordeling er montert direkte på murvegg. Det er montert nye rør til bad og vaskerom i underetasjen. Arbeidet er utført av Bakken VVS AS. Vannsikkerheten for avrenning er sikret med vannføler som er tilknyttet vannstoppventil.

Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil er montert i skap ved hovedstoppekrane.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Vannfordelingskolber ligger åpent i teknisk rom



Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i skap inne på bod/garderobe. Avrenning fra skap går ut fra vannfordelingsskap, men ukjent hvor det er ført videre.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Dør til vannfordelingsskap mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres dør for å ivareta vannsikkerheten.
- Det må undersøkes hvor vann fra fordelingsskap ledes og sikre at avrenningen er tilfredsstillende



Oversikt



Oversikt

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler.

TE 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Hall m/trapp i 1. etasje

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2022

Service utført: Ikke vært behov

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Innerdel

TE 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2001

Plassering: Vaskerom i underetasjen.

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt.

Lekkasjevann: Sikret ved bruk av vannføler som er tilknyttet vannstopventil

- Ekspansjonskar varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder



Trykktank

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Installasjon på bad og vaskerom utført av Proff el & It AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2022. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Dokumentasjon og samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet og på boligmappa.no.
- Det ligger totalt 11 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2015 -2024
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

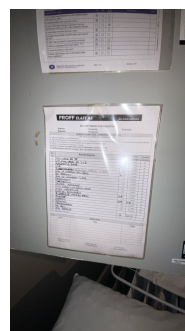
Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker fra 2015 på soverom i 1. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei - Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei - Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975 og det er ukjent om det er utført utbedringer.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

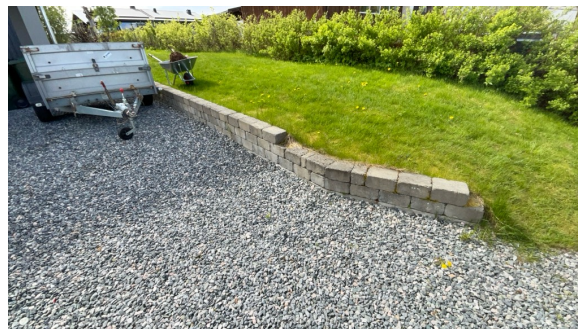
TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betongstein.



Mur av splittblokklettklinkerblikk



Støttemur av Betongstein

Terrengforhold

Svakt skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Gjelder område ved terrasse/under terrasse

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør/kobberrør og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

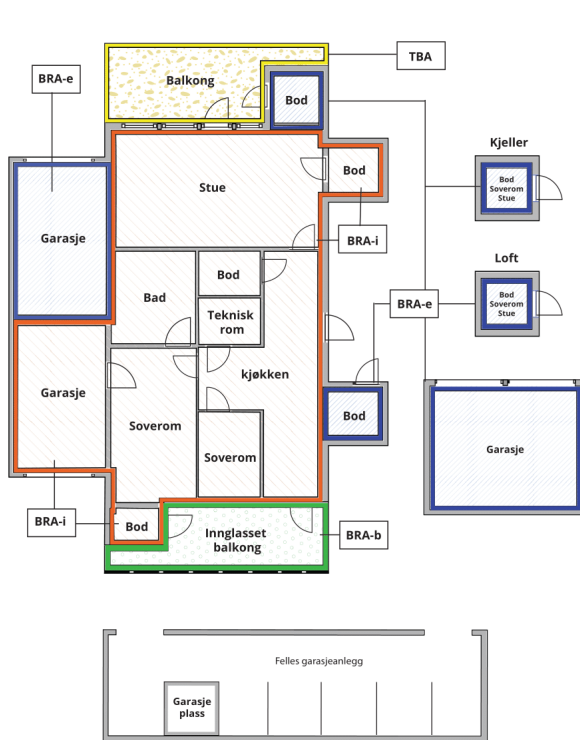
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	89	28		117	
1. Etasje	129			129	64
SUM	218	28			64
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Garderobe/bod, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Badstue, Soverom m/garderobe	Garasje	
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: 2 Verandaer og terrasser

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger er i underetasje, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 06.03.1974
- Underetasje: Kjellerstue er delt opp til stue og soverom med garderobe. 2 boder er bygd om til vaskerom. Rom uten rombetegnelse, badstue og dusj er slått sammen til ett bad hvor det er delt av en liten badstue. Endring av boder utløser krav om å søke bruksendring
- 1. etasje: Grovkjøkken er fjernet og lagt til arealet for hall med trapp. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Ikke krav til å søke bruksendring.
- Selger har søkt om bruksendring for endringer i underetasje 26.06.2023 og fått ferdigattest for endringer 18.06.2024

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Brynjar Volden Snekvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	61	70		0	1061.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haldohaugveien 28

Hjemmelshaver

Snekvik Brynjar Volden, Snekvik Martine Mathea
Gjesmoe

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	08.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	97	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	05.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	03.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	12.05.2025	Tilsendt av megler og utarbeidet av selger	Gjennomgått	7	Nei
Haldohaugveien 28, vedtak ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	18.06.2024	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Haldohaugveien 28, vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	26.06.2023	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	Bekreftet av selger pr. telefon 05.06.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB5374>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon